

1



AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

Urbanismo e Infraestructura

PROPUESTA DE BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUE-18 DEL P.G.O.U. DE GUADALAJARA A UN AGENTE URBANIZADOR. .

JUSTIFICACIÓN.

El apartado 1.a) del artículo 85 del Reglamento de la Actividad de Ejecución aprobado por Decreto 29/2011 (en adelante RAE) y que desarrolla el vigente Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 (en adelante TRLOTAU/2010), permite al Ayuntamiento iniciar de oficio el procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora, en régimen de gestión indirecta, mediante aprobación de las Bases para la adjudicación del mismo.

En virtud de ello, se propone la siguiente Propuesta de Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución SUE-18, integrada en el Área de Reparto 208 del Suelo Urbano Especificado dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.

CAPÍTULO PRIMERO.

INTRODUCCIÓN.

BASE I. OBJETO DE LAS BASES.

El presente documento de Bases tiene por objeto establecer las condiciones objetivas por las que se ha de regir la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo urbanístico de de la Unidad de Ejecución SUE-

18, integrada en el Área de Reparto 208 del Suelo Urbano Especificado dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara.

Esta Unidad de Ejecución resuelve los problemas planteados por la existencia de varios solares ubicados en la zona de protección de la antigua muralla de Guadalajara y sin fachada a un viario público de modo que los derechos de edificabilidad de los propietarios de estos suelos se puedan materializar.

BASE II. RÉGIMEN JURÍDICO.

El presente documento de Bases se rige por el TRLOTAU/2010, los Reglamentos que la desarrollan y, en concreto, el de Actividad de Ejecución (RAE), así como y supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para el Contrato de Gestión de Servicios Públicos. También le será de aplicación la normativa técnica vigente en el momento de su aplicación.

BASE III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

La Ordenación Urbanística aplicable será la Ordenación Detallada vigente aplicable a la Actuación Urbanizadora del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, además del Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara el 30 de Enero de 2015.

CAPÍTULO SEGUNDO.

CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.

BASE IV. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAS.

A) La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá el contenido mínimo dispuesto en el apartado 1 del artículo 76 del RAE, a saber:

1. Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada ya aprobada. No se admitirán variantes sobre la ordenación detallada prevista en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Estudio de Detalle aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara el 30 de Enero de 2015.

2. Será necesaria la presentación de un Anteproyecto de Urbanización de escasa entidad, toda vez que los terrenos incluidos en el ámbito de actuación están ubicados dentro del entramado del Casco Antiguo de Guadalajara, lindando con vías urbanas que están dotadas de todos los servicios urbanos. Deberá incluirse el tratamiento atribuible a las parcelas destinadas a zona verde sean públicas o privadas así como contemplarse la previsión en el presupuesto de los costes de demolición de las edificaciones existentes, que por incompatibilidad con el planeamiento deban ser demolidas y el tratamiento de los restos de la muralla de la ciudad.

3. El Proyecto de Reparcelación se tramitará con posterioridad a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y en los plazos fijados en estas bases.

Los propietarios de la fincas registrales, 4.507 y 6.348 han declinado en documento público cooperar en el desarrollo urbanístico de sus terrenos, solicitando la expropiación y pago de su suelo conforme al valor que corresponda. Esta circunstancia deberá reflejarse en el Proyecto de Reparcelación asumiendo el adjudicatario la condición de beneficiario de la

expropiación, que supone, la obligación de indemnizar a los expropiados por el valor que se determine como justiprecio, adjudicándose el aprovechamiento urbanístico que hubiera correspondido a los mismos.

No obstante, si el Ayuntamiento de Guadalajara optase por la adquisición de parte o del total del aprovechamiento, se lo indicará de manera expresa, y asumirá los costes derivados de la expropiación.

BASE V. PRESCRIPCIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL CONVENIO URBANÍSTICO Y DE LA PROPOSICION JURIDICO ECONOMICA.

El Convenio y la Proposición Económica tendrán, como mínimo, el contenido de los apartados 2 y 3 del artículo 76 del RAE, a saber:

1.- CONVENIO URBANÍSTICO.-

Regulación de las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios y las disposiciones relativas a su modo de retribución. Deberá incluirse propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, que incluirá los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que resulten de aplicación, así como, en su caso, compromisos en orden a la Reparcelación precisa.

Puesto que, como ya se indicó, los propietarios de la fincas registrales, 4.507 y 6.348 han declinado en documento público cooperar en el desarrollo urbanístico de sus terrenos, solicitando la expropiación y pago de su suelo conforme al valor que corresponda, el aspirante a Agente Urbanizador asumirá la condición de beneficiario de la expropiación, y con ello, la obligación de indemnizar a los expropiados por el valor que se determine como justiprecio, adjudicándose el aprovechamiento urbanístico que hubiera correspondido a los mismos.

No obstante, si el Ayuntamiento de Guadalajara optase por la adquisición de parte o del total del aprovechamiento, se lo indicará de manera expresa, y asumirá los costes derivados de la expropiación. (Ya se expresa en el punto 3 de la Base IV)

2.- PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

2.1.- Identificación de la Alternativa Técnica por la que se licita.

2.2.- Gastos totales de Urbanización, de las obras de demolición y del tratamiento de los restos de la muralla del Programa de Actuación Urbanizadora identificando, al menos, el Presupuesto de Contrata de las Obras de Urbanización y de Demolición, y el Beneficio Empresarial del Urbanizador.

2.3.- En su caso, cuantía de las indemnizaciones debidas a los costes de cese de actividad, traslados, derechos de retorno o realojo existentes, con expresión de los criterios generales.

2.4.- Acreditación de la titularidad e identificación gráfica y registral de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del Agente Urbanizador y del pago de los Gastos de Urbanización. La afección se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

2.5.- Compromisos adicionales de interés público que asuma el Agente Urbanizador a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los Patrimonios Públicos de Suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación de las obras adicionales a la mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras ordinarias de reposición o

dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.

2.6.- Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al Agente Urbanizador o los propietarios.

2.7.- Precio del suelo. El precio del suelo, se justificarán en un Estudio de Mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar (Tasación realizada por empresa homologada).

2.8.- Valoración de los compromisos que el Agente Urbanizador se proponga asumir a su costa, conforme a lo establecido en el número 2.5 anterior, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los Gastos de Urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

2.9.- Garantía, como mínimo, de un siete por ciento de los Gastos de Urbanización.

CAPÍTULO TERCERO.

CARACTERÍSTICAS DEL AGENTE URBANIZADOR Y GARANTÍAS APLICABLES.

BASE VI. CAPACIDAD PARA SER AGENTE URBANIZADOR.

A) Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles por la Ley de Ordenación

del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público para los Contratistas de Gestión de Servicios Públicos

B) En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de Contratos del Sector Público.

C) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita.

BASE VII. SOLVENCIA TÉCNICA Y FINANCIERA.

A) La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará mediante la indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del control de calidad. Para ello deberán aportar una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluya importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos.

B) La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por los siguientes medios:

1. Disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

BASE VIII. GARANTÍAS DEL PROGRAMA.

A) Quienes deseen participar en el procedimiento de licitación del Programa de Actuación Urbanizadora tendrán que constituir, en la forma y a los efectos previstos en la normativa de Contratos del Sector Público, una Garantía equivalente al siete por ciento como mínimo, del Presupuesto de Contrata, IVA excluido, cuantificada en la forma expresada en el apartado d) del artículo 75 del RAE.

B) La Garantía responderá del mantenimiento de las propuestas de Programa por los licitadores hasta la adjudicación, y de la propuesta del adjudicatario hasta la formalización del Convenio para el despliegue y ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Si un licitador presentase Proposiciones Jurídico-Económicas a cada una de las diferentes Alternativas Técnicas, será suficiente que preste una sola garantía para la de mayor importe.

C) La Garantía se reintegrará o cancelará cuando la adjudicación devenga definitiva, debiendo reajustarse, en su caso, en función del Presupuesto de Contrata correspondiente al Programa aprobado. Quien no haya resultado adjudicatario provisional, podrá pedir su devolución tan pronto le interese apartarse del procedimiento. El adjudicatario que decline suscribir sus compromisos, perderá la Garantía, salvo que se le impongan condiciones diferentes de las que ofertó.

CAPÍTULO CUARTO.

PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE LAS OFERTAS.

BASE IX. PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

El procedimiento licitatorio para la selección del Agente Urbanizador se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los Reglamentos que la desarrollan y las Bases para la adjudicación del Programa aprobadas por el Ayuntamiento de Guadalajara.

La iniciación del procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en sede municipal impide la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular de cualquier iniciativa de Programa que, total o parcialmente, afecte al mismo ámbito de actuación.

BASE X. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS BASES.

Las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

La publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de estas se practicará en el Diario Oficial de Castilla La Mancha.

BASES XI. FECHA Y CONTENIDO DE LAS OFERTAS.

A) Una vez aprobadas las Bases, el Alcalde abrirá un periodo de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto

publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla la Mancha, y simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

B) Las ofertas estarán integradas por tres Sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente, con la siguiente documentación:

SOBRE A: Alternativa Técnica con justificación de ajuste a las bases aprobadas; se presentará a la vista.

SOBRE B: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica; se presentará en sobre cerrado.

SOBRE C: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica; se presentará en sobre cerrado.

BASE XII. APERTURA DE PLICAS.

1. En la siguiente fecha hábil a la conclusión de los periodos de información pública y de presentación de Proposiciones Jurídico-económicas, el Municipio procederá, en audiencia pública y bajo la fe pública del funcionario al que corresponda prestarla, a la apertura de las plicas que se hubieran presentado.

2. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los veinte días siguientes al de la apertura de plicas.

3. Durante el referido periodo, los competidores podrán asociarse unificando sus proposiciones.

CAPÍTULO QUINTO.

ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA Y ACTUACIONES POSTERIORES.

BASE XIII. CRITERIOS OBJETIVOS DE ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE URBANIZACIÓN.

Los criterios de adjudicación del Programa de Urbanización, tanto de la Alternativa Técnica como de la Proposición Jurídico-Económica, serán, como máximo los que se enumeran en los apartados siguientes, de acuerdo con el margen de ponderación establecido para cada uno de los criterios, y teniendo en cuenta que la suma total de las puntuaciones de la valoración de la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica ha de ser del 100% .

1. CON RESPECTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA.

1. Mayor idoneidad de las soluciones propuestas de integración de la urbanización en el entorno conforme a la ordenación detallada aprobada. 10 pts
2. Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución de las obras complementarias de urbanización: Se le asignara un total de 10 puntos, debiendo justificarse con arreglo a las condiciones técnicas que integran el Proyecto de Urbanización. 10 pts

La suma total de los puntos de la Alternativa Técnica representará el 20 % de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

2. CON RESPECTO A LOS CONVENIOS Y A LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

- a) Plazos más adecuados para la ejecución del Programa: 10 pts

- b) Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación: 10 pts
- c) Compromisos más rigurosos de ejecución, tanto en cuantía como en inmediatez de su ejecución: 10 pts
- d) Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios: 5 pts
- f) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Urbanización, bien de su propiedad o bien, de titulares de la actuación con las que tenga contrato suficiente que garantice la disponibilidad: 5 pts
- g) Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización: 10 pts
- h) Menores plazos de edificación de solares, que, en su caso, correspondan al urbanizador:10 pts
- i) Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de los solares que, en su caso, correspondan al urbanizador: 5 pts.
- j) Mayor Garantía Definitiva que ofrezca cada proponente: 5 pts.
- k) Otros compromisos adicionales a los contemplados anteriormente asumidos por el Urbanizador a su costa: 5 pts.
- l) Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora 5 pts

CRITERIOS DE ADJUDICACION	MAX. PUNTOS
RESPECTO A LA ALTERNATIVA TÉCNICA	
Mayor idoneidad de las soluciones propuestas de integración de la urbanización en el entorno conforme a la ordenación detallada aprobada	10
Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución de las obras complementarias de urbanización	10
RESPECTO AL CONVENIO Y LA PROPUESTA JURÍDICO ECONÓMICA	
Plazos de ejecución	10
Beneficio empresarial	10
Compromisos de ejecución	10
Menor importe de las Cargas de Urbanización a trasladar a los propietarios	5
Mayor disponibilidad de suelo	5
Mayor oferta a las personas propietarias de suelo	10
Menores plazos de edificación de solares	10
Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida	5
Mayor Garantía Definitiva	5
Otros compromisos adicionales	5
Plazos más breves para la ejecución del PAU	5
TOTAL PUNTOS	100

La puntuación se realizará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$P = \text{máxima puntuación} \times H/H_1$$

Siendo:

“P” la puntuación de cada uno de los apartados

“H” la oferta más favorable de entre todas las presentadas

“H₁” la oferta propuesta por cada participante

BASE XIV. CONDICIONES DE LA APROBACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del Programa confiere al Urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la Garantía Definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

En el plazo de 1 mes a partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del mismo con el contenido y determinaciones establecidos en el Artículo 97 del RAE.

En la proposición jurídico-económica y propuesta de Convenio Urbanístico el proponente manifestará los plazos para el inicio y finalización de la urbanización y el plazo máximo de edificación de solares, en el supuesto de que sea propietario.

Dichos plazos serán fijados por el Ayuntamiento en la adjudicación del Programa y deberán ajustarse al artículo 110 del TRLOTAU.

La aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

BASE XIV. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS A FORMULAR POR EL AGENTE URBANIZADOR.

El Agente Urbanizador redactará y someterá a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación.

BASE XVI. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Se establecen los siguientes plazos máximos para cada una de las siguientes actividades:

1. El Urbanizador deberá presentar el Proyecto de Reparcelación en el plazo máximo de un mes desde la aprobación del Programa.
2. El proyecto de urbanización y de demolición de las edificaciones, se presentará para su aprobación en un plazo máximo de un mes desde la inscripción en el Registro del Proyecto de Reparcelación
2. Las obras de urbanización, de demolición de las edificaciones y las propuestas sobre los restos de la muralla, deberán iniciarse en un plazo de un mes y medio desde la inscripción en el Registro del Proyecto de Reparcelación, y deberán estar concluidas en un plazo de siete meses. La finalización de las obras se acreditará mediante el correspondiente Certificado Final de Obras expedido por la dirección facultativa de las mismas.
3. El plazo máximo de comienzo de las obras edificación de los solares será de 24 meses, a contar desde la recepción de las obras de urbanización (Artículo 130-2 TRLOTAU/2010).

BASE XVII. PENALIZACIONES.

Las penalizaciones al Agente Urbanizador serán las Generales establecidas por la normativa de Contratación del Sector Público.

BASE XVIII. CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO.

El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.

BASE XIX. RESOLUCIÓN.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las establecidas en el artículo 114 del RAE.

BASE XX. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.


El Ayuntamiento ostenta todas las prerrogativas que, en general, reconoce la Legislación Urbanística, Autonómica y Estatal, y, supletoriamente la de Contratos del Sector Público y entre ellas, las de interpretar los Convenios y Contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

BASE XXI. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo para conocer de las cuestiones que puedan suscitarse en la preparación, resolución y ejecución del Convenio entre la Administración y el Agente Urbanizador seleccionado en pública concurrencia.

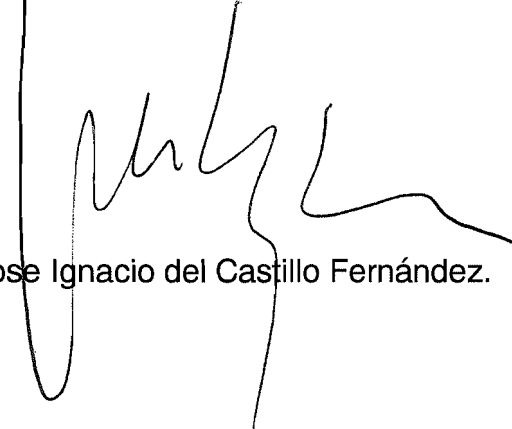
En Guadalajara, a 12 de Enero de 2017

LA COORDINADORA DE URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Blanca Causapie Lopesino.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

A handwritten signature in black ink, featuring a large vertical loop on the left side and several smaller loops and strokes to the right.

Jose Ignacio del Castillo Fernández.